房屋租赁合同

合同编号：_____

甲方（出租方）：江门市蓬江区浩兴物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440703MADYM0239C

法定代表人：刘承师

联系地址：江门市蓬江区胜利路152号1幢自编2号楼第6层2618室（一址多照）

联系电话：0750-2633048　　邮箱：13923080023@139com

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____　　邮箱：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋状况

（一）甲方出租给乙方的房屋坐落于：_____，租用面积为_____平方米。

（二）乙方已现场勘查并认可房屋位置、面积、结构、现状及设施等全部现状。签约前未书面提出异议的，视为同意按现状承租。

第二条 租赁用途

乙方确认已充分知悉并理解房屋的产权状况、性质及规划用途，并承诺严格按规划用途使用房屋，不得擅自改变。

第三条 租赁期限

（一）本合同租赁期限为____年，自____年__月__日起至_____年_____月_____日止。

（二）租赁期满，本合同自动终止。

第四条 租金、费用及支付方式

（一）租金标准:

1.租赁房屋月租金为人民币_____元(大写: _____元整)。

2.租金每满___年递增___%。

（二）装修免租期:

鉴于乙方需对租赁房屋进行装修升级改造，甲方同意给予自___年__月__日至_____年__月___日止共计__个月的装修免租期。乙方应于装修施工开始前7个作日向甲方提交装修方案及效果图，或装修前后现状照片。

（三）租金总额与支付:

1.本合同总租期为___个月（含__个月装修免租期），租金总金额为人民币_____元（含税，大写: _____整）。具体明细如下:

单位: 元

序号	租赁时间	租金/月	累计	备注
1	__年__月___日至__年 __月___日			免租期，__个月
2	__年__月___日至__年 __月___日			__个月
3	__年__月___日至__年 __月___日			递增__%，___个月
	合计			（总金额）

2.租金支付遵循“先付后用”原则。除双方另有约定外，乙方应于每月10日前，将当月租金足额支付至甲方以下指定账户（含代收代支的水电费）:

公司名称：江门市蓬江区浩兴物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司江门建业支行

银行帐号：2012003109200069141

（四）其他费用：

1.水电费（代收代支）：乙方应按每月实际使用量，依国家规定标准（不含税）向甲方缴纳水电费，并于收到甲方通知单后次月10日前缴清；或乙方应按每月实际使用量，依国家规定标准，自行向相关部门缴纳。

2.税费及其他：因租赁房屋及乙方经营管理所产生的一切税费及其他费用等，均由乙方承担。

第五条 租赁保证金

（一）为确保本合同全面履行，乙方应于本合同签订之日起7个工作日内，向甲方支付相当于___个月租金的租赁保证金，共计人民币_____元（大写：_____元整）。

（二）租赁期限届满或本合同提前终止，且乙方履行完毕下列全部义务后30日内，甲方应将保证金余额无息退还乙方（乙方需提供甲方开具的保证金收据原件）：

1.租赁期限届满或合同终止；

2.乙方缴清所有应付租金、水电费、违约金等一切费用；

3.乙方将租赁房屋及附属设施完好交还甲方，并办妥交接手续；

4.乙方无其他未履行的合同义务。

第六条 房屋装修与维修

（一）乙方装修租赁房屋前，须经甲方同意施工方案并遵守物业规定，不得改动主体及承重结构，且自行承担施工安全与全部责任。乙方聘请的施工单位应具备相应的施工资质。

（二）租赁期内，乙方须妥善使用并爱护房屋及附属设施。因乙方使用或保管不善导致损坏的，由乙方负责维修或赔偿；

非乙方原因造成的房屋主体结构及公共设施自然损坏，由甲方负责维修。

（三）租赁期满或合同提前终止时，乙方应在交还房屋前，对因装修、使用造成的损坏进行恢复原状或赔偿。经甲方同意，乙方所做的符合于房屋的装修装饰可不予拆除，无偿归甲方所有。

第七条 安全管理责任

（一）乙方作为租赁房屋的实际使用人，是房屋使用期间的消防安全、治安安全、生产经营安全等一切安全责任的第一责任人。

（二）乙方必须严格遵守国家及地方有关消防、治安、安全生产、卫生防疫、环境保护等方面的法律法规，建立健全内部安全管理制度，配备必要的安全设施，及时消除各类安全隐患。

（三）乙方不得在租赁房屋内存放易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、放射性等危险物品，不得利用房屋从事任何违法、违规活动。

（四）乙方不得安排任何人员在租赁房屋内住宿（商铺）。

（五）因乙方（含其雇员、访客等）原因在租赁房屋内引发安全事故或造成他人损失的，由乙方承担全部法律及经济赔偿责任。

第八条 违约与合同解除

（一）未经甲方同意，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租、分租、转借、或以任何其他形式允许第三方使用。

（二）甲方解除权：租赁期内，乙方有下列情形之一的，构成重大违约，甲方有权单方解除本合同，且租赁保证金不予退还：

1. 逾期支付租金或任何其他费用超过 30 日，经甲方书面催告后 3 个工作日内仍未付清的；

2. 未经甲方同意，擅自转租、转借、改变房屋用途或进行

违法活动的；

3. 未经甲方同意，擅自装修、拆改房屋主体结构或承重结构的；

4. 违反安全管理规定，经甲方通知后拒不改正，或造成重大安全隐患的；

5. 因乙方原因导致租赁房屋或甲方其他财产受损、或导致甲方受到行政处罚、诉讼索赔的；

6. 非因甲方原因，乙方单方提前解除或终止合同的。

（三）合同终止后：无论因何原因导致本合同终止，乙方均应在合同终止之日起 3 个工作日内将租赁房屋清理干净，恢复原状（经甲方同意保留的装修除外），并将房屋及附属设施完好交还甲方，缴清所有应付费用。逾期未交还的，甲方有权自行收回房屋，房屋内遗留物品视为乙方放弃所有权，甲方有权处置，处置费用及因此造成的损失由乙方承担。

第九条 免责条款

因下列不可归责于双方的原因导致本合同无法继续履行的，本合同终止，双方互不承担违约责任，甲方应在扣除乙方应付费用后无息返还剩余保证金：

（一）发生不可抗力；

（二）因法律法规、政策变化或政府行为（如征收、征用、拆迁、规划调整等）导致合同目的无法实现的；

（三）房屋因非双方原因被鉴定为危房。

第十条 通知与送达

双方在本合同首页填写的地址、电话、邮箱为有效的法律文书送达地址。任何一方变更上述信息，应提前 3 个工作日书面通知对方。因一方提供的地址不准确、或未及时通知变更地址、或无人签收等原因导致文书未能被实际接收的，以文书寄出之日或邮件发送成功之日视为送达之日。

第十一条 争议解决

因履行本合同发生的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二 其他约定

（一）本合同自双方签字并盖章之日起生效。

（二）本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

（三）本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（四）合同附件:

1. 房屋移交确认书;
2. 安全生产、消防管理协议书;
3. 乙方营业执照复印件;
4. 乙方法定代表人身份证复印件;

甲方（公章）:

法定代表人/委托代理人（签字）:

乙方（公章）:

法定代表人/委托代理人（签字）:

日期:　　年　　月　　日

附件 1

房屋移交确认书

甲 方（移交方）：_____

统一社会信用代码：_____

乙 方（接收方）：_____

统一社会信用代码：_____

甲乙双方于_____年_____月_____日签订的《房屋租赁合同》（合同编号：_____），双方已于____年____月_____日对租赁房屋进行现场移交。租赁房屋位于江门市_____，面积平方米。经双方共同确认，移交情况如下：

一、甲方已于_____年_____月____日将上述租赁房屋按现状交付给乙方使用。

二、乙方已对房屋的面积、位置、现状及相关设施进行了查验，确认无误，同意接收。

三、自____年___月___日起，该租赁房屋的保管、使用、安全管理责任及一切风险均由乙方承担。

四、本确认书一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

五、附件：租赁房屋现状照片。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表签字：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表签字：

移交日期：_____年_____月_____日

附件 2

安全生产、消防管理协议书

甲 方（出租方）：江门市蓬江区浩兴物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440703MADYM0239C

乙 方（承租方）：_____

统一社会信用代码：_____

鉴于乙方承租甲方位于_____的房屋（以下简称“租赁房屋”），为明确租赁期间的安全生产和消防管理责任，依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等相关法律法规，经双方协商一致，达成如下协议：

第一条 总则

（一）乙方作为租赁房屋的实际使用方，是安全生产和消防安全的第一责任人，必须依法取得相关经营资质，合法经营，并对其在租赁房屋内的全部生产经营活动承担安全生产和消防安全主体责任。

（二）乙方应建立健全安全生产和消防安全管理制度，制定安全操作规程、应急预案，配备专职或兼职安全管理人员，定期组织安全培训和演练，并报甲方备案。

（三）乙方应保证安全生产和消防投入，确保消防设施、设备齐全、有效，定期进行检查、维护和更新，所需费用自行承担。

（四）乙方应遵守国家、省、市有关安全生产、消防、环保、卫生等方面的法律法规，接受甲方及政府相关部门的监督检查。

第二条 乙方的权利与责任

（一）乙方负责租赁房屋内的日常安全管理，包括但不限于用电安全、消防安全、施工安全、食品安全、环境卫生、交通秩序等。

（二）乙方应按规定设置消防通道、安全出口、应急照明、疏散指示标志等，并保持畅通有效。

（三）乙方不得擅自改变场地结构（依法报批同意的除外），不得违规搭建，不得存放易燃易爆危险品，不得占用、堵塞消防通道。

（四）乙方应定期组织消防安全检查，及时消除隐患。发生安全事故时应立即启动应急预案，及时报告甲方和政府相关部门，并依法承担责任。

（五）乙方应为其员工购买工伤保险，依法承担用工安全责任。

（六）乙方不得聘用或使用无资质人员从事高空、特种设备操作、动火等高风险作业，须严格审核、存档其资格证书并确保有效。如违反本条导致安全事故，乙方承担全部法律责任和经济损失。

（七）装修与改造特别规定：若乙方需对租赁房屋进行装修改造，应至少提前7个工作日向甲方书面报备，并提交装修方案、施工单位资质及安全生产预案等资料。在进行涉及动火、结构改动、消防设施移位等关键施工节点前，乙方必须提前24小时书面通知甲方。对于甲方提出的

整改要求，乙方应立即执行。因乙方未履行本条规定的报备或通知义务，或因乙方的装修改造行为造成任何安全事故、房屋损坏或第三方损失的，由乙方承担全部法律责任及经济赔偿。

第三条 甲方的权利与责任

（一）甲方有权对乙方的安全生产和消防管理情况进行监督检查，并提出整改意见。

（二）甲方发现乙方存在安全隐患或违法行为时，有权要求其限期整改；若乙方逾期未改或整改仍未符合要求的，视为违约，甲方有权终止合同并向甲方所在地具有管辖权限的法院提起诉讼。

（三）甲方应配合乙方办理相关报建、报装手续。

第四条 违约责任

（一）因乙方责任发生安全事故的，由乙方承担全部法律责任和经济损失，包括但不限于甲方因此遭受的房屋维修损失、租金收益损失、政府部门罚款、第三方人身/财产损害索赔、诉讼费、律师费、保全费等全部直接及间接损失。

（二）若因乙方违法行为导致甲方被行政处罚或承担连带责任的，甲方有权向乙方追偿全部损失。

第五条 其他

（一）本协议为《_____合同》（合同编号：_____）及《补充协议____》（协议编号：_____）的附件，与主合同具有同等法律效力。

（二）本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，自双方签字盖章之日起生效

甲方（盖章）：江门市蓬江区浩兴物业管理有限公司

法定代表人/授权代表签字：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表签字：

日期：　　年　　月　　日